

Mercon Kloos stedenbouwkundig plan Alblasserdam

Industrieel wonen tussen rivier en Kinderdijk





whoon
part

 **KUIPER**
COMPAGNONS

Het onderliggend stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in samenwerking en afstemming met volgende partijen:

Gemeente Alblasterdam

Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk

Provincie Zuid-Holland

Waterschap Rivierenland

Rijkswaterstaat

Erfgoed commissie Gemeente Alblasterdam

Veiligheidsregio Zuid-Holland

Bewoners aan de Kinderdijk en alblasterdam

5 februari 2018

Opdrachtgever en eigenaar terrein Whoonapart

Vormgeving en opmaak: KuiperCompagnons

INHOUD

1. Inleiding	7
Het doorlopen proces 'Samen Doen'	7
Transformatie kader	9
2. Uitgangspunten en randvoorwaarden	13
Uitgangspunten, integrale opgave	13
Aandachtspunten voor verkeer	14
3. Stedenbouwkundig plan	19
Verkeerstructuur	22
Parkeren	25
Programma	26
Prive-openbaar	27
Dichtheid en openheid	28
Fasering	30
Vrijwaringszone Waterschap	31
Relatie met SWEK	33
4. Beeldkwaliteit bebouwing en openbare ruimte	37
Openbare ruimte	37
De hallen aan de kadetuinen	39
Dijktuinen aan de ontvangst kade	47
Riviertuinen met dijkvilla's	51
Duurzaamheid	59





1

INLEIDING



voormalig industrieterrein

INLEIDING

HET DOORLOPEN PROCES 'SAMEN DOEN'

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor transformatie van het voormalige industrieterrein Mercon Kloos, het gebied tussen de rivier De Noord en de dijk Kinderdijk-west. De ligging aan De Noord en de nabijgelegen molens van Kinderdijk maken deze locatie tot een nieuw uniek woonmilieu. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het gebied de mogelijkheid om integraal naar andere opgaves te kijken zoals het verkeer en toegang tot het molengebied te optimaliseren. Het is een gebied met veel kansen en mogelijkheden waar wonen, water, landschap, recreatie en cultuurhistorie samen gaan.

Het onderliggende stedenbouwkundige plan voor transformatie van het Mercon Kloos terrein is inmiddels een "Samen Doen" traject tot stand gekomen.

Naast directbetrokkenen (bewoners aan de Kinderdijk en in de gemeente Alblasserdam) hebben ook instanties en andere stakeholders hun input gegeven, zijnde:

- Gemeente Alblasserdam,
- Provincie Zuid-Holland,
- Waterschap,
- Rijkswaterstaat,
- Erfgoedcommissie,
- Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk,
- Erfgoedcommissie Gemeente Alblasserdam,
- VeiligheidsRegio Zuid-Holland.

Daarnaast onderkennen alle partijen dat het van groot belang is om deze ontwikkeling in samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving te

bezien, en waar nodig op elkaar af te stemmen en ontwikkelingen van elkaar te laten profiteren. De rijke cultuurhistorie van de omgeving van dit gebied heeft daarbij als leidraad en inspiratie gediend.

De insteek is om het Mercon Kloos terrein te transformeren naar wonen en de kansen van het gebied voor het dorp en het omliggende landschap te verzilveren alsmede de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Tevens biedt de herontwikkeling van het terrein de unieke kans om het nu afgesloten terrein en het rivierfront openbaar toegankelijk te maken en een nieuwe verblijfskwaliteit aan De Noord toe te voegen.





Visieschets d.d. juli 2017

Met transformatie van Mercon Kloos terrein krijgt Alblasterdam een nieuw uniek identiteit bij: een aantrekkelijk waterfront om te wonen, recreëren en werken.

TRANSFORMATIE KADER

VAN INDUSTRIE NAAR WONEN - VAN VERLEDEN NAAR TOEKOMST

HET PLANGEBIED

Het Mercon Kloos terrein ligt buitendijks en wordt begrensd door de druk bevaren rivier De Noord.

De dijk aan de oostzijde doet dienst als doorgaande weg en fietsroute en vormt een opvallende lijn in het landschap. Op de dijk staan vele kleinschalige dijkwoningen, deze vormen sinds lange tijd het kenmerkende beeld van de dijk.

De eerste bebouwing op het Mercon Kloos terrein bestond uit scheepshellingen waar later grotere constructie- en montagehallen op werden gebouwd. Dit heeft in de loop der tijd geleid tot een zeer groot schaalverschil tussen de bebouwing binnen en buiten de dijk. Het aangrenzende molengebied van Kinderdijk is vanaf 1993 een beschermd dorpsgezicht en staat sinds 1997 op de Werelderfgoedlijst van Unesco.

VAN VISIE NAAR ONTWERP

Het vertrekpunt voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan vormt de “Visie transformatie Mercon Kloos” d.d. juli 2017 opgesteld in het kader van de verwerving van het gebied.

Het vertrekpunt voor de visie is inspiratie uit het industriële verleden te halen en de kwaliteiten van de omgeving te integreren. Daarbij hebben uiteraard praktische aspecten als financiële haalbaarheid en de vraag uit de markt ook nadrukkelijk een rol gespeeld. De herontwikkeling van het Mercon Kloos terrein bouwt voort op de oude fundamenten en de nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor een duurzame en integrale samenhang met de omgeving.

In de visie zijn de volgende kwaliteitsingrepen voorgesteld, welke in onderhavig stedenbouwkundig plan verder zijn uitgewerkt:

- industriële verleden een plek geven door de oude loodsen deels te “transformeren” en een nieuwe functie te geven: een nieuw leven voor de noordelijke hallen;
- industriële karakter in de openbare ruimte integreren: aantrekkelijke kade met kade-objecten en vakwerkligger(s), etc.;
- nieuwe woningen zowel naar de rivier als Kinderdijk oriënteren;
- geen nieuwe wanden langs de dijk, maar een open en transparant gebied maken;
- aansluiten op het dorp met groene structuren en kleine bebouwingskorrel: dijkvilla's met grote groene tuinen.







2

UITGANGSPUNTEN en RANDVOORWAARDEN



zichtlijnen naar Noord en naar Kinderdijk behouden



zicht op Merconhal van uit Kinderdijk



UITGANGSPUNTEN

INTEGRALE OPGAVE VOOR VERKEER, WATER, DIJK EN CULTUURHISTORIE

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundige plan zijn door de stakeholders en de direct betrokkenen, zoals omwonenden, de belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden meegegeven. De hoofdpunten daarvan zijn:

Waterschap

- Geeft aan dat de toekomstige dijkverbreding buitendijks plaats zal gaan vinden (richting plangebied Mercon Kloos);
- Heeft een vrije strook van circa 4 meter nodig (vanaf de voet van de dijk en buitendijks) voor de toekomstige dijkuitbreiding;
- Uitvoering werkzaamheden van de dijk "Kinderdijk" is voorlopig gepland tussen 2025-2035.

Rijkswaterstaat

- Stelt geen randvoorwaarden voor ophoging van het gebied.
- In verband met het scheepvaartverkeer vereist Rijkswaterstaat een bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf de oeverlijn;
- De Noord is een druk bevaren rivier waarlangs aanleg van nieuwe jachthavens niet toegestaan is.
- Aandacht voor waterbewust ontwerpen.

Provincie Zuid-Holland

- Opstellen Gebiedsperspectief [verkeer].
- Aandacht voor de molenbiotoop, de hoogte en de massa van de bebouwing en de karakteristiek van de dijk. 'Heritage Impact Assessment' (HIA) onderzoek is gewenst.

Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk

- De ontwikkeling van het Mercon Kloos terrein biedt de mogelijkheid om de bereikbaarheid van het molengebied voor toeristen te vergroten.
- Heeft als speerpunt de verkeersintensiteit over de dijk te verlagen en het parkeren nabij Kinderdijk te verminderen.
- Wenst een tweede halteplaats voor de waterbus bij Mercon Kloos.
- Ziet kansen om één van de loodsen op het terrein als molenmuseum te benutten.
- Toekomstige bebouwing op Mercon Kloos terrein niet hoger dan de Merconhal (ca. 17 meter).

Veiligheidsregio Zuid-Holland

- Ziet kansen om het Mercon Kloosterrein (als buitendijksgebied) voor evacuatiegebied te

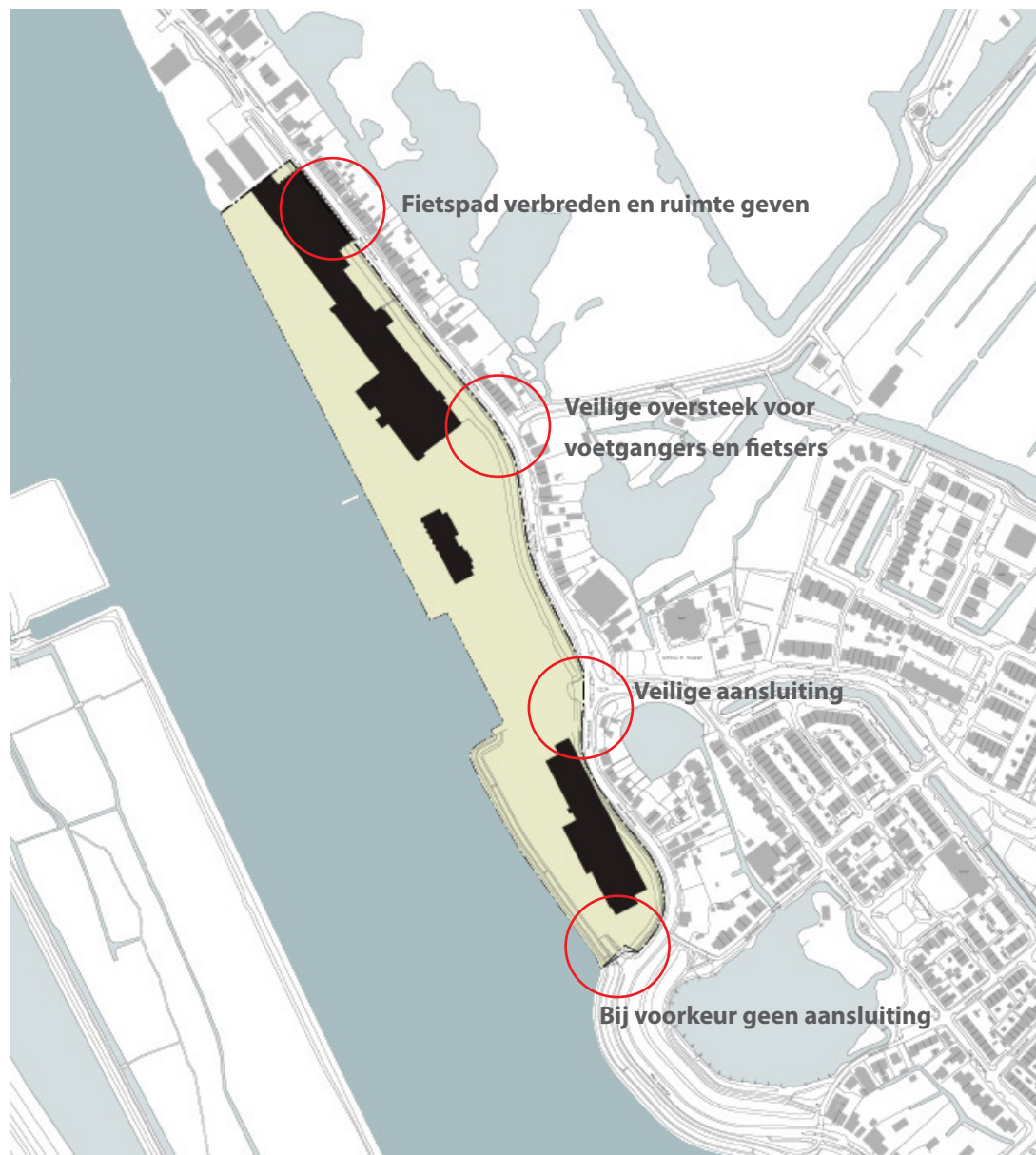
bestemmen. Dit moet in het nader worden uitgezocht.

Erfgoedcommissie

- Geeft waarde aan behoud van het industriële karakter en verleden.
- Aandacht voor structuur van de gevel met karakteristieke openingen.
- Bij herontwikkeling van de hallen dienen de materialen baksteen, staal en glas terug te komen.

Bewoners Kinderdijk en omgeving

- Wensen een leefbaar en veilige dijk. Minder verkeer op de dijk en minder overlast van bezoekers- parkeren (langs de dijk).
- Wensen meer ruimte voor eigen parkeerbehoefte.
- Wensen zicht op de rivier zoveel mogelijk te behouden en openheid bij de loodsen te vergroten.
- Wensen een toegankelijk en aantrekkelijk waterfront voor recreatie en ontspanning.
- Vragen aandacht voor de fietsroute op de dijk en de situatie bij de noordelijke loods.
- Vragen aandacht voor bebouwingshoogte en afstand tot dijkwoningen.

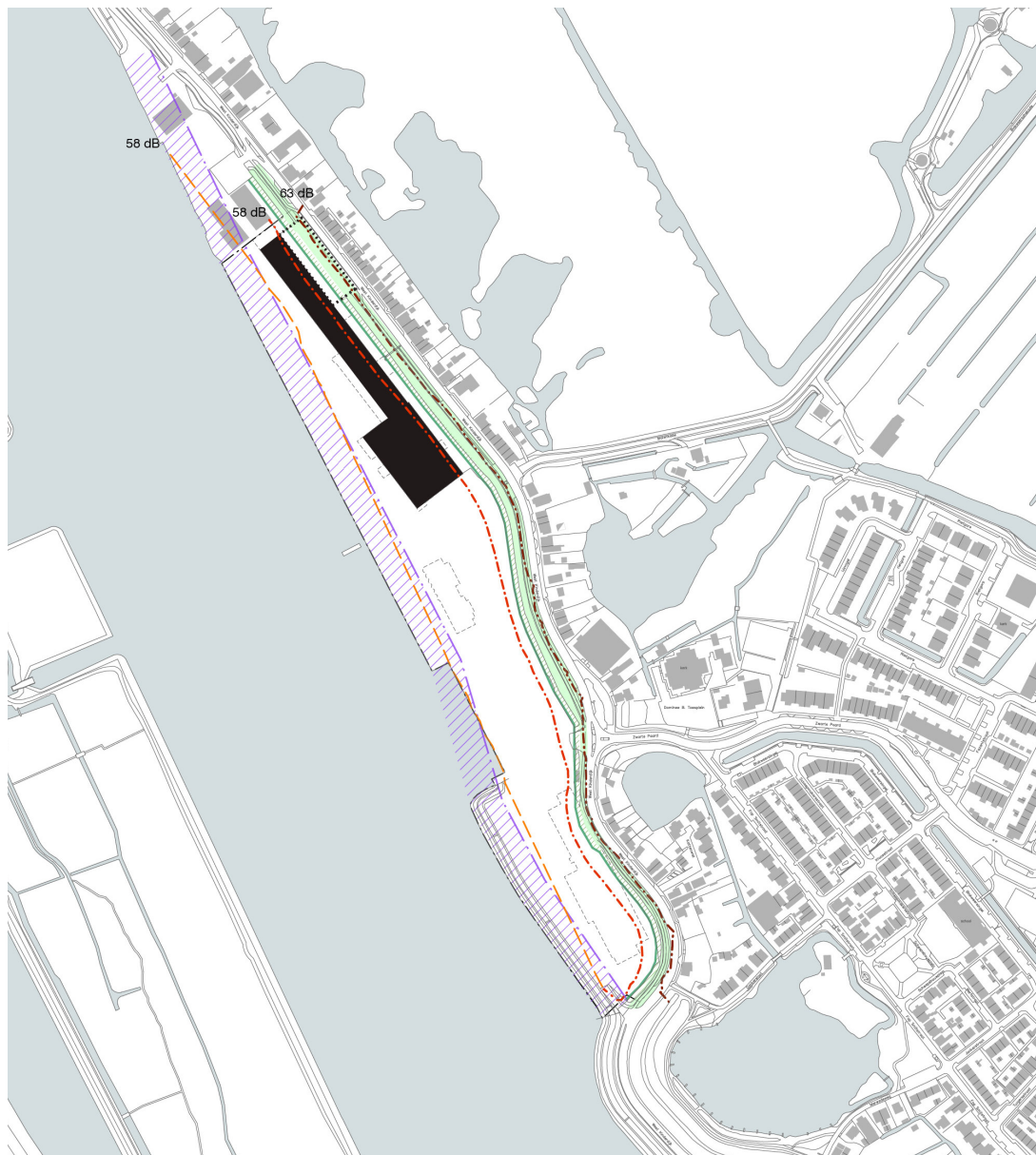


Bestaande situatie

AANDACHTSPUNTEN VOOR VERKEER

- Verkeer op de dijk verminderen en veiliger maken.
- Meer ruimte en veiligheid voor de fietsers.
- Vervoer over water stimuleren en verder uitwerken.
- Veilige oversteekpunten maken en kruisingen bundelen.
- Inritten / ontsluitingspunten zorgvuldig situeren met zo min mogelijk overlast voor de dijkbewoners.
- Parkeren uit het zicht en integraal met de woningen oplossen.





MILIEUCONTOUREN

ALGEMEEN

- plangrens
- water
- dijklichaam

BEBOUWING

- bebouwing bestaand
- bebouwing sloop
- bebouwing te integreren

BEBOUWINGSVRIJE ZONE

- bebouwingsvrije veiligheidszone
tbv dijklichaam (4m)
- vrijwaringszone (25m)

GELUIDSCONTOUREN

- 58dB geluidscontour scheepvaart
op hoogte 4,0m
- 58dB geluidscontour wegverkeerslawaaï
op hoogte 7,5m
- 63dB geluidscontour wegverkeerslawaaï
op hoogte 7,5m





3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Transformatie bestaande hallen naar wonen

Kade objecten met industriële karakter

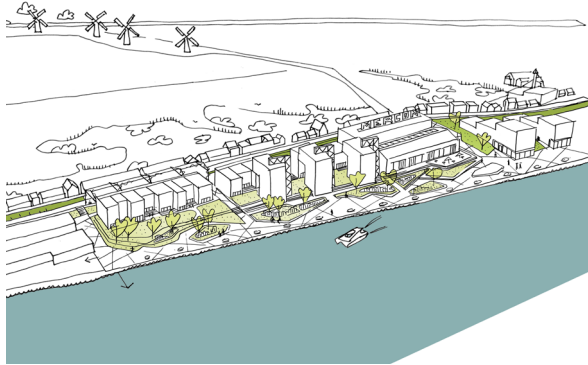
Transformatie bestaande hallen naar voorzieningen:
boutique hotel, museum, shop en horeca

Dijkterrassen: wonen aan de dijk en aan de rivier

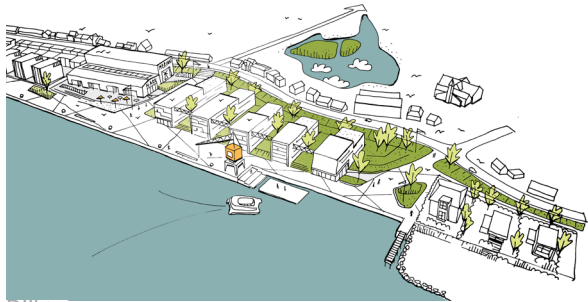
Groen wonen buitendijks aan de rivier

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

INDUSTRIEEL WONEN TUSSEN RIVIER EN KINDERDIJK



"Merconhallen"



Dijkterrassen



Riviertuinen

De ontwikkeling van het Mercon Kloos terrein bouwt voort op de industriële fundamenteën en karakteristieke landschappelijke structuren in het gebied en de omgeving. Zij vormen een inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe woonbuurt. Op het Mercon Kloosterrein zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- het noordelijke gebied met te transformeren hallen;
- het middengebied met de dijkterrassen;
- het zuidelijke gebied met de grote groene riviertuinen.

Samen vormen de drie deelgebieden een uniek buitendijks woonmilieu waarnaast wonen ook ruimte is voor openbare functies die de aanwezige Mercon loods een nieuw leven geeft.

In de grote Merconhal komt een museum, boetiek, hotel, kleinschalige horeca en museumshop. Deze functies, gesitueerd in het verlengde van de Molenkade, bieden draagvlak voor een mogelijke entree naar Kinderdijk. De hal vormt hierbij de centrale schakel in het gebied, het oriëntatiepunt en de identiteit.

De lange loods langs de dijk wordt ruimtelijk ge-

transformeerd naar wonen. Er worden bijzondere en unieke woningen ontwikkeld met aandacht voor industrieel verleden, tweezijdige oriëntatie en uitstraling naar de dijk. De noordelijke loods aan de dijk wordt weggehaald om ruimte te maken voor veilig fietsverkeer.

Aan de kade, naast de loodsen, zijn drie smalle woonobjecten gesitueerd geïnspireerd op industriële objecten en kranen.

Het middengebied wordt gekenmerkt door een vijftal terrasvormige objecten die dwars op de rivier en dwars op de dijk staan. De ruimte tussen de terrassen is circa 16 meter breed waarmee een breed zicht op de rivier wordt geboden. De dijkterrassen zijn aan de dijk drie lagen hoog en aan de rivier vijf lagen hoog en vormen hiermee een mooi waterfront.

Het zuidelijke deel bestaat uit grote riviertuinen met unieke vrijstaande woningen. De villa's oriënteren zich volledig op de rivier. De tuinen bestaan uit een hooggelegen 'traditionele tuin' en een lagere natuurtuin aan de rivier.





Zicht Mercon Kloos van af Noord

De riviertuinen met villa's vormen één van de kralen aan het dijsnoer. Statigheid, groene uitstraling en grinden passen binnen de karakteristieke elementen aan de dijk. Zo wordt in de bocht aan de dijk een karakteristiek dijkhuis gesitueerd, als blikvanger en als zuidelijke baken. Een klein appartementen residentie aan de noordzijde, aan het rivierplein (ontvangst plein), vormt de tweede baken en overgang naar de dijkterrassen. De villa's zijn via een aparte weg langs de dijk ontsloten.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de wensen en randvoorwaarden van alle betrokkenen en stakeholders op een integrale wijze verwerkt. De belangrijkste uitgangspunten zijn terug te vinden in de volgende oplossingen:

- de noordelijke lange loods wordt "getransformeerd" naar woningen;
- de hoge Merconloods wordt deels getransformeerd en nieuw gebouwd naar voorzieningen met behoud van industriële uitstraling;
- de aansluitingen op de omgeving (verlengde Zwarte Paard en Molenkade) worden als brede toegangen (30-40 meter breed) gerealiseerd en bieden een breed zicht naar de rivier;
- de nieuwe bebouwing staat op ruime afstand (circa 30 meter) van de dijk. Hiermee is de vrije ruimte voor de toekomstige dijkverbreding gewaarborgd;
- het gebied wordt integraal één meter opgehoogd tot aan de bebouwingsvrije zone langs de rivier. Deze 25 meter brede zone wordt als openbare kade en als lager gelegen natuurtuinen bij de dijkvilla's ingericht. Bij hoge waterstanden kan deze zone overlopen;
- zicht naar de rivier is behouden met brede open ruimten tussen de woonobjecten (16 meter breed tussen de dijkterrassen, 30 meter breed bij de entrees). Ook de "lange hal" krijgt een meer open structuur met twee doorsteken naar de rivier (van 6 meter breed) en meerdere toegangen naar de open patio's;
- de bestaande "hoge Merconhal" blijft het hoogste baken in het gebied. Langs de dijk zijn de dijkterrassen (appartement gebouwen) maximaal 3 lagen hoog. Aan de rivierzijde is de bebouwing afwisselend drie en vijf lagen;
- het rivierfront wordt als een aantrekkelijke openbare oever ingericht met ruimte voor ontmoeting, recreatie, spelen en groen;
- de waterbus krijgt een halteplaats aan de kade. Hiermee wordt het autoverkeer ontlast en kunnen zowel bezoekers als bewoners via het water het gebied bereiken;
- aan de rivier bij het Residentiecomplex wordt ruimte gezocht voor het "Wiegje van Beatreis", een kunstproject met een relatie met het erfgoed.



VERKEERSTRUCTUUR

De autobereikbaarheid en voldoende parkeren zijn belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van het Mercon Kloosterrein. De auto is hier te gast, ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen. De auto-ontsluiting voor het midden- en zuidgebied ligt in het verlengde van het Zwarte Paard (huidige inrit terrein). Hier is voldoende ruimte om de toekomstige aansluiting op de dijk veilig en overzichtelijk te maken. De auto-ontsluiting van het noordelijke deel (de woonhallen en het museum/hotel) ligt aan de noordkant langs de erfgrens. Deze aansluiting op de dijk is alleen voor de bereikbaarheid van de parkeervoorziening onder de “lange Merconhal”.

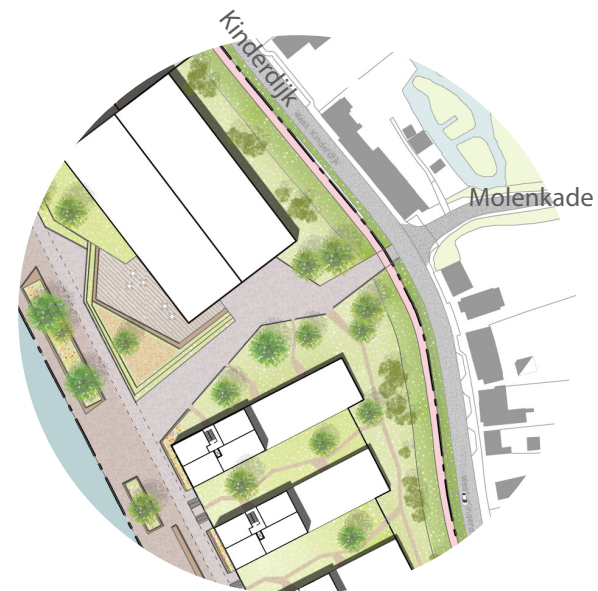
Het huidige fietspad op de dijk wordt behouden en veilig gemaakt. De noordelijke loods aan de dijk maakt plaats voor een veilige fietsroute. Ook de oversteek bij de Molenkade wordt als een veilige oversteek voor fietser en voetgangers gerealiseerd. In overleg met de gemeente, Waterschap en Provincie Zuid-Holland zal nader worden onderzocht of een fietstunnel in het verlengde van de Molenkade haalbaar is.

Overig verhard gebied wordt ingericht voor gemengd verkeer met de nadruk op fietsen en wandelen. Alleen het calamiteitenverkeer kan over de kade rijden. Vervolgens verbindt een fijnmazig en aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietsroutes de omgeving met het gebied en de rivier.

Een nieuwe waterbushalte langs de kade kan het autoverkeer ontlasten en het gebied beter bereikbaar maken niet alleen voor bezoekers maar ook voor toekomstige bewoners.



Fiets- en voetgangersentree in verlengde van Molenkade



Auto-ontsluiting in verlengde van de Zwarte Paard



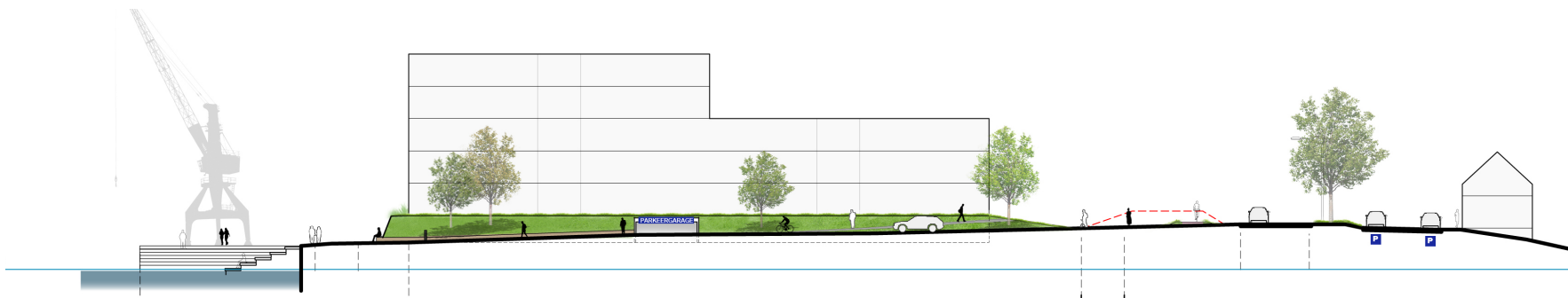
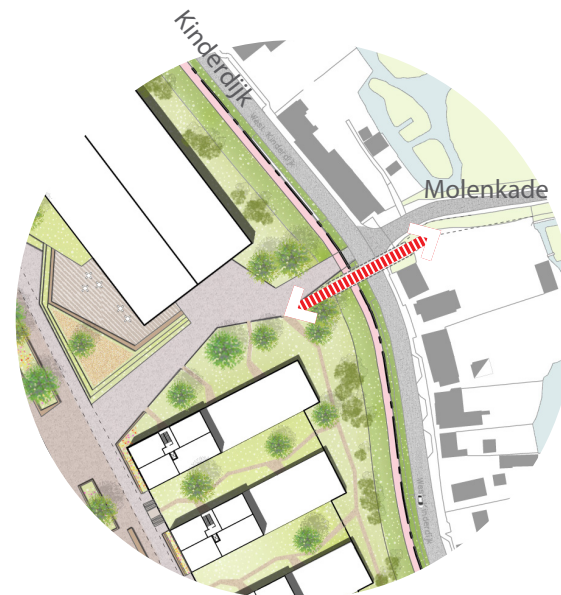


Langzaamverkeersontsluiting met mogelijke

tunnel in verlengde van Molenkade

Mogelijke locatie fietstunnel

verbinding tussen de Noord-kade/oever en de Molenkade



Doorsnede ontsluitingsweg in verlengde van Zwarte Paard; hellend profiel, toegang tot parkeergarage en ruimte voor keren van de auto's



PARKEREN

Het parkeren is in de buurt van de woningen en voorzieningen gesitueerd in gebouwde voorzieningen (uit het zicht van de openbare ruimte). Het parkeren is zodanig opgelost dat de bestaande bewoners aan de dijk daarvan geen overlast ondervinden. Door het parkeren volledig in een gebouwde voorziening onder te brengen worden de bezoekers/toeristen ontmoedigd. Enkel de bewoners/gebruikers en hun bezoek hebben toegang tot de parkeervoorziening. Vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein.

Parkeerbalans

Het parkeerbeleid is berekend op basis van de actuele CROW normen.

cluster 1

53 patiowoningen x 1,9 = 101 pl

24 appartementen x 2,2 = 53 ppl

capaciteit garage 214 ppl : 154 ppl bewoners (inclusief bezoek)

+ 60 ppl voor hotel/museum (ca. 100 ppl met dubbelgebruik bezoekers woningen)

cluster 2

99 appartementen x 1,9 = 188 pl

25 dure appartementen x 2,2 = 55 pl

32 zorgwoningen x 0,3 = 10 pl

capaciteit garage 260 ppl (inclusief bezoek)

cluster 3

8 appartementen x 2,2 = 18 pl

7 villa's x 2,2 = 16 pl

34 ppl op eigen terrein (gebouwd en op de kavel)



PROGRAMMA

Het plan Mercon Kloos biedt ruimte voor grondgebonden woningen en appartementen, zowel midden dure als dure en exclusieve woningen.

Op het Mercon Kloos is naast wonen (in verschillende typologieën en categorieën) ook ruimte aanwezig voor zorgwoningen, kleinschalig werken, kleinschalige horeca in combinatie met een boetiek, hotel en een museum (ca. 3000 m2 bvo).

woningtype	prijsklasse	aantal
patiowoning (woonhal)	midden duur ca. 250.000	53
appartementen (dijktterrassen)	midden duur ca. 250.000	99
appartementen (aan de rivier)	duur € 250.000 – 450.000	43
appartementen penthouses (aan de rivier)	top segment > € .450.000	24
villa's	top segment > € .450.000	7
zorgwoningen		32
totaal		258



PRIVÉ EN OPENBAAR GEBIED

- De dichtheid van het ontwikkelde gebied bedraagt 40 woningen / hectare.
- De verhouding tussen het privé- en openbaargebied bedraagt 50 % openbaar – 50% privé gebied.
- Naast privéruimte beschikken de woningen ook over een collectieve semi-openbare ruimte in de directe omgeving: tussen de dijkterrassen, op het dak parkeergarage, tussen de patiowoningen en de kadeobjecten.
- De openbare ruimte, langs de rivier en langs de dijk, is ingericht voor recreatie, ontmoeting, regenwaterinfiltratie, en dergelijke.

DICHTHEID EN OPENHEID GEBIED

vergelijking bestaande situatie met toekomstige situatie

Voetprint bebouwing

15.065 m²

Open ruimte tussen gebouwen

ca. 234 m breed



Bestaande situatie

Voetprint bebouwing 13.925 m²

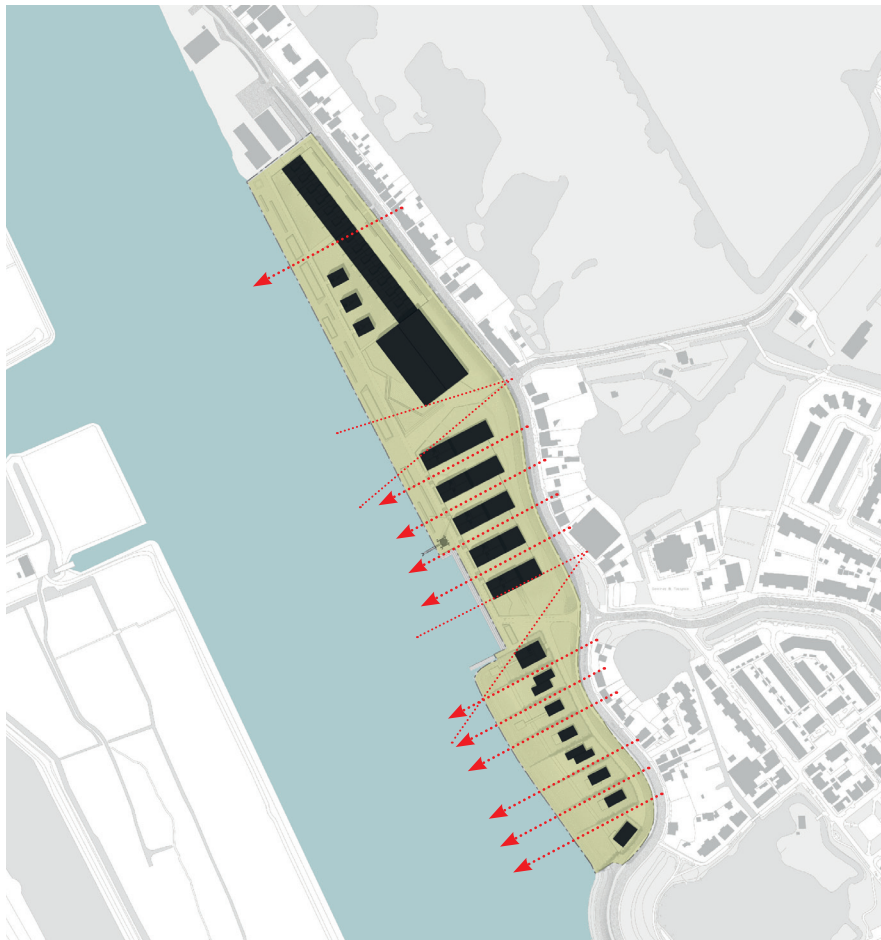


Toekomstige situatie

Open ruimte tussen bebouwing ca. 239 m breed

Afstand bebouwing (woonhal en dijkterrassen) tot (bestaande) dijkwoningen ca. 32 meter

Afstand villa's tot (bestaande) dijkwoningen ca. 40 meter



Toekomstige situatie



FASERING

Fase 1a Riviervuurtuinen met villa's

Fase 1b "Merconhallen" en kade objecten

Fase 2 Dijkterrassen

RESERVERINGSGEBIED VOOR DIJKVERBREIDING





Zicht op Mercon Kloos vanaf de Molenkade



Mercon Kloos - tussen Kinderdijk en De Noord





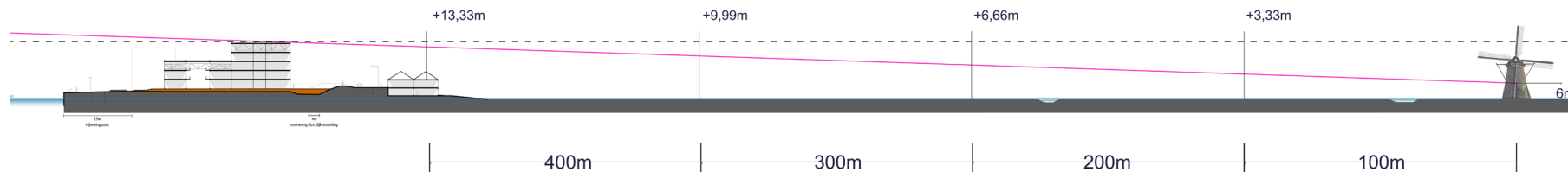
Afstand Merconhal tot molen aan Molenkade nr.8

RELATIE MET WERELD ERFGOED KINDERDIJK

Het Mercon Kloosterrein ligt op circa 450 meter vanaf de dichtsbijzijnde molen, Molenkade. nr. 8. Dat betekent dat de bebouwing op Mercon Kloos buiten de molenbiotoop staat. In de huidige situatie zijn vanuit Kinderdijk gezien alleen de karakteristieke hallen aan de noordzijde zichtbaar. Deze hallen vormen de hoogtegrens bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen op het Mercon Kloosterrein.

De bebouwing langs de dijk is maximaal 3 woonlagen hoog (vanaf dijkniveau). De bebouwing aan het water / de rivierzijde is 5 woonlagen hoog en heeft daarmee een vergelijkbare hoogte als de Merconhal. De hoogte van 5 lagen is verdeeld over 8 bouwblokken die met de smalle kop aan de rivier staan.

De beleving van het Wereld Erfgoed is op drie punten cruciaal: de entree van het erfgoed, het bruggetje dicht bij de Molenkade en de Molenkade zelf. In afstemming met SWEK, Provincie Zuid-Holland en Unesco zal een HIA worden opgesteld, waarmee de impact op het molengebied inzichtelijk wordt gemaakt. Vooralsnog is met de hoogtes en verdichting van het gebied een passende ruimtelijke invulling beoogd welke geen afbreuk doet aan het Wereld Erfgoed.



Hoogtes van bebouwing en de molenbiotoop





4

BEELDKWALITEIT

BEBOUWING EN OPENBARE RUIMTE



waterstrand met stortstenen en begroeiing

toegang voor auto, fiets, voet

buitenterras museum/horeca

groene elementen
op de kade

doorsteek voor voetgangers

kunstwerk "Wiegje van Beatrijs"

waterbus

daktuinen
dijkterrassen

levendige kade

toegang voor
fiets en voet

voorruimte woonhal
(dak parkeergarage)

toegang auto, fiets

OPENBARE RUIMTE

MERCON KLOOS ALS BUITENDIJKS OEVERPARK

Het oeverpark ligt lekker op de zon, je loopt er met de haren in de wind en het hele park geeft een geweldige view op de Noord en de Ridderkerkse grienden.

DIJKVILLA 's IN DE RIVIERTUINEN

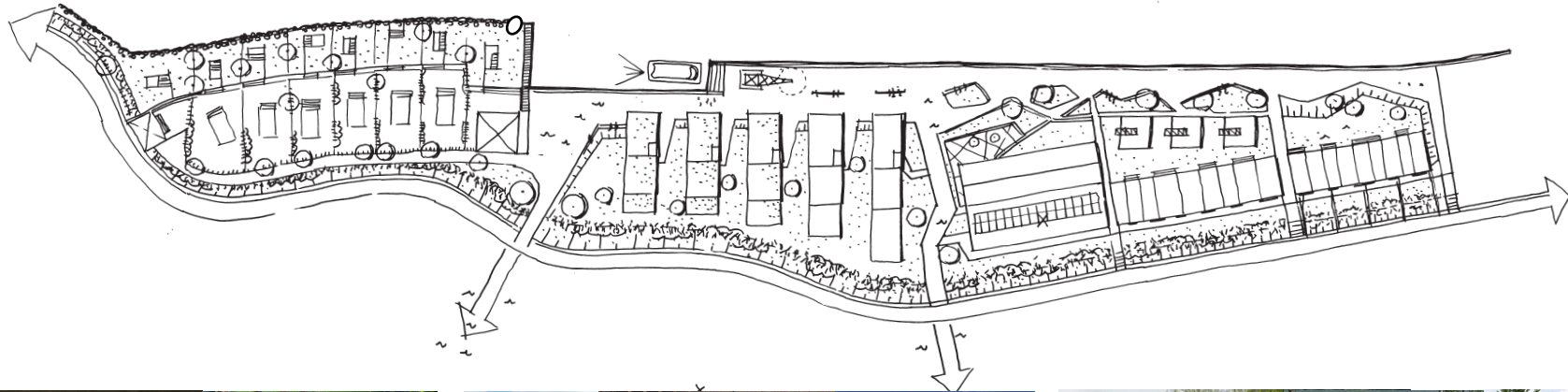
- Villa's in een groene omzoomde tuin
- Beplante tuin loopt af richting de rivier
- Tuin tweedelig: gecultiveerd rondom de woning, natuurlijk aan de rivier
- Stortstenen met begroeiing als watergrens

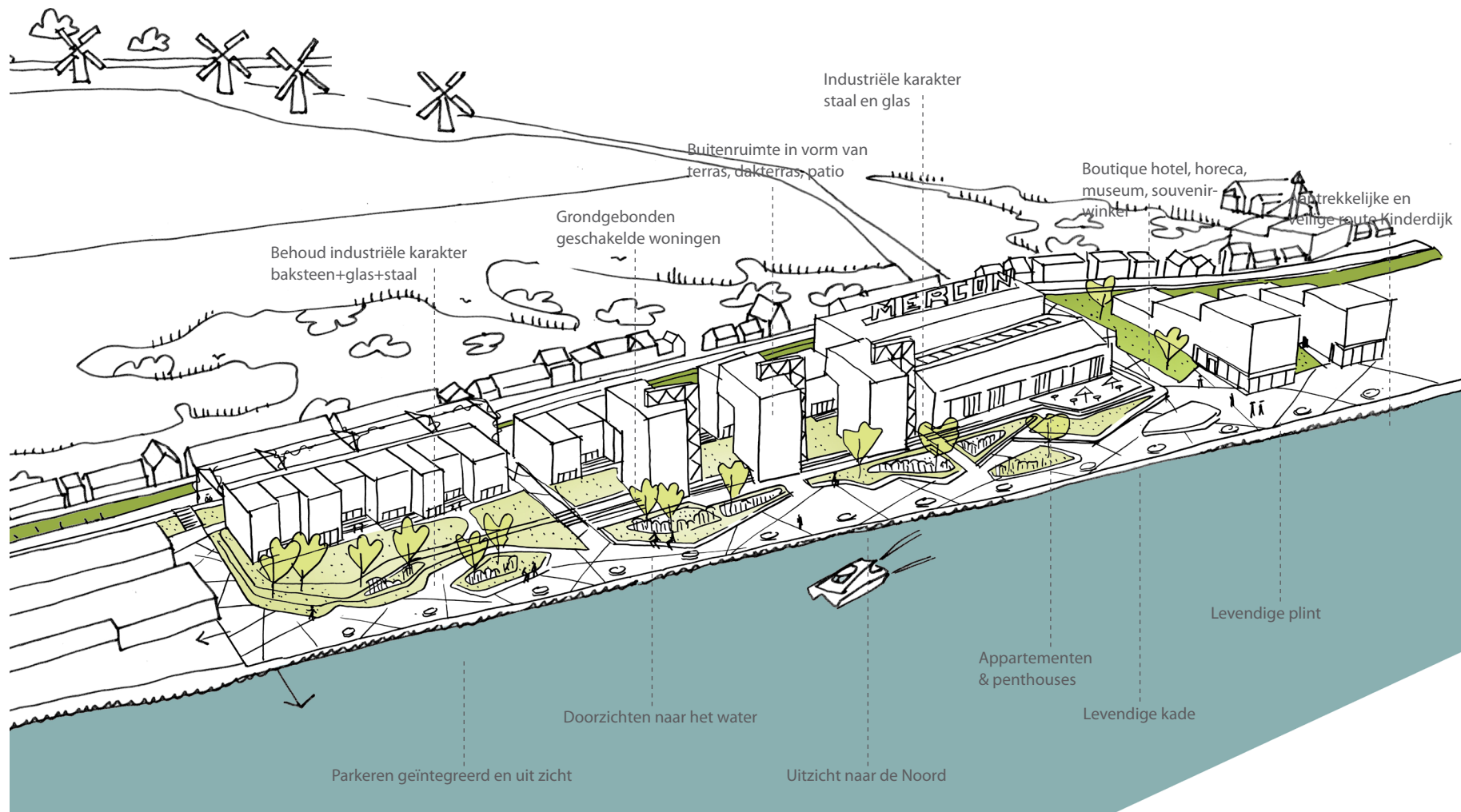
DIJKTUINEN AAN DE ONTVANGSTKADE

- Kadefront met promenade
- Ontvangst voor waterbus, recreanten en bewoners
- Ruimte voor de verhalen (Wiegje van Beatrijs, water, molens,...)
- Levendige kade

DE HALLEN AAN DE KADE TUINEN

- Een groene kade
- Semiopenbaar gebied als overgang naar wonen
- Groene collectieve buitenruimte
- Kadetuinen met zitranden en hellend grasvlak
- Spelen, ontmoeten, verblijven





DE HALLEN AAN DE KADETUINEN

TRANSFORMATIE VAN HALLEN NAAR WONEN, MUSEUM, HORECA, HOTEL

De noordelijke hallen worden “getransformeerd” en/of herbouwd op de locatie van de bestaande loodsen. Zij vormen de inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe woningen en gebouwen. Industriële uitstraling met toepassing van baksteen, staal en glas vormt het uitgangspunt.

Daarnaast wordt gestreefd de bestaande gevelstructuur aan de dijk met verticale ramenindeling maximaal te behouden. En wordt onderzocht of de bestaande vakwerkliggers kunnen worden geïntegreerd in de herontwikkeling. Om meer ruimtelijke kwaliteit aan de dijk te krijgen zal de meest noordelijke loods, direct grenzend aan de dijk, worden weggehaald.

Dit gebied bestaat uit drie deelprojecten:

- de hoge Mercon loods waarin een museum, boetiek, hotel en kleinschalige horeca kan worden gehuisvest;
- de lange loods langs de dijk. Hier worden grondgebonden woningen gebouwd (patio's);
- de drie “kraanobjecten”, kleine smalle appartement blokjes aan de kade.

De buitenruimte bestaat uit de dijkzone met overwegend groene karakter. Het groen van de dijk drapeert zich naar de kade. De kade wordt vergroend met diverse groene elementen zodat de verblijfskwaliteit vergroot wordt, zowel voor nieuwe bewoners als voor omwonenden, bezoekers en toeristen.

De drie bebouwingsonderdelen zijn verbonden met een gebouwde parkeervoorziening die onder de lange loods ligt. De toegang is via de noordzijde, direct vanaf de dijk. Het dak van de garage wordt gebruikt voor de ontsluiting van de woningen en als uitgang voor de bezoekers. Op twee plaatsen worden de nieuwe woningen (patio's) doorkruist met voetpaden naar de kade.

MERCONHAL MET MUSEUM EN HOTEL

Een deel van de bestaande hal wordt getransformeerd binnen de bestaande constructieve elementen. Hiermee kunnen de beeldbepalende industriële elementen zoals vakwerkliggers, kolommen, en dergelijke een plek krijgen en het verhaal van het industriële verleden vertellen.

Binnen het bestaande bebouwingsvolume zullen overige delen nieuw gebouwd worden met respect voor de bestaande structuur en karakteristieke elementen en aandacht voor de toekomstige functies, duurzaamheid en flexibiliteit.

De woningen hebben uitstraling zowel naar de dijk als naar de kade. In de directe omgeving, in verlengde van de Molenkade, ligt de hoofden-tree. Aan deze route en aan de kade kunnen diverse zitplekken, in de vorm van terrassen, een plek krijgen.

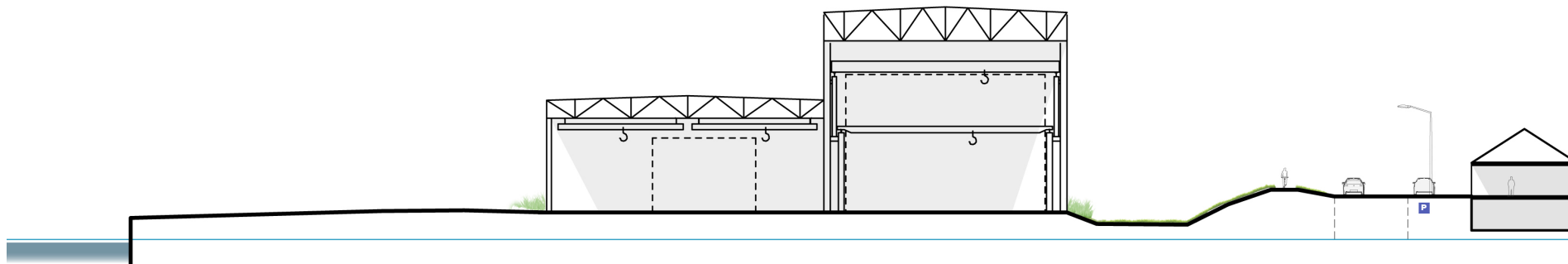
KADE OBJECTEN

Aan de kade, op de grens van de bebouwingsvrije zone (vrijwaringszone RWS) staan drie woongebouwen. De objecten bieden ruimte voor appartementen met uitzicht op de rivier. Het zijn smalle objecten van vijf lagen hoog met een industriële uitstraling. De toplaag bestaat uit een penthouse die uitzicht heeft zowel op rivier als op Kinderdijk. De entree ligt aan de kadezijde.

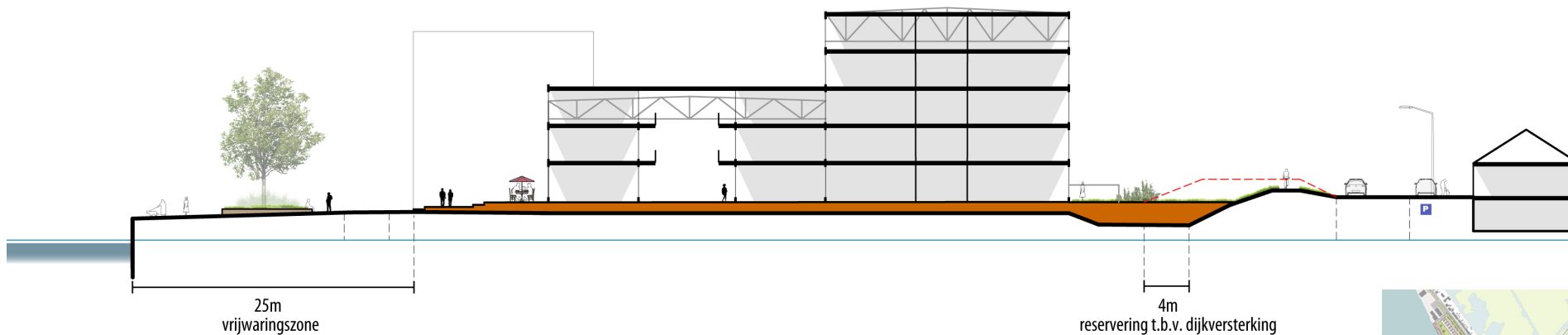


zicht ten hoogte van de Molenkade richting De Noord, Mercon aan de rechter zijde





Doorsnede hoge Merconhal aan de dijk - bestaande situatie



Doorsnede Merconhal aan de dijk - toekomstige situatie met hotel, museum, horeca





Zichtlijn naar De Noord, knip in lange woonhal aan de dijk



WOONHAL MET PATIO'S

Ter plekke van de lange loods langs de dijk komen bijzondere grondgebonden woningen. De structuur van de verticale ramen en de diepte van 20 meter is een inspiratie geweest voor patio's. De verticale geleding van de gevel wordt behouden door afwisseling van raamopeningen met toegang naar de patio's.

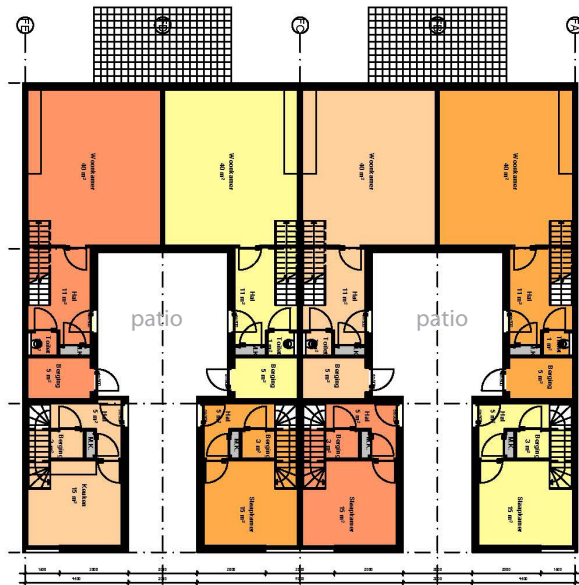
De patio ontsluit 4 woningen, twee aan de dijkzijde en twee aan de rivierzijde.

De patio's zorgen niet alleen voor meer openingen maar ook voor levendigheid langs de dijk.

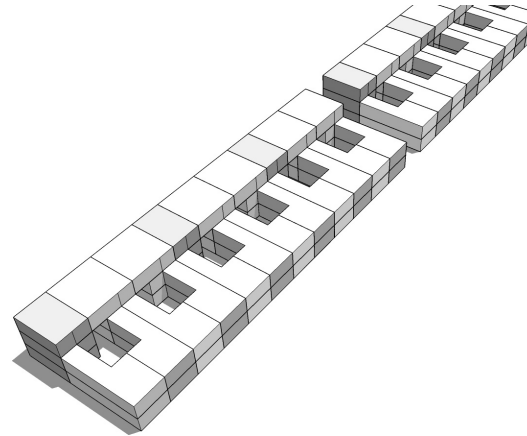
De woningen hebben geen afgebakende tuin maar wel buitenruimte in vorm van een terras of een dakterras, beide georiënteerd naar de rivier.

Aan de dijkzijde zijn de woningen drie lagen hoog, afgestemd op de bestaande gevel aan de dijk. Aan de rivier zijn de woningen twee lagen hoog en bieden hiermee ook de achtergelegen woningen zicht op het water.

Onderzocht wordt of de karakteristieke vakwerkliggers het beeld kunnen versterken door deze of in de patio of bij de doorgangen toe te passen.



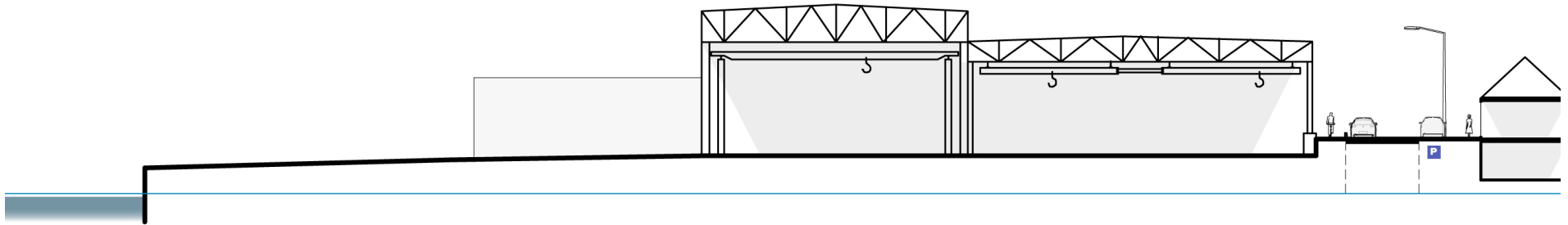
Principe plattegrond patio: ontsluit vier woningen: twee woningen aan de rivierzijde en twee aan de dijkzijde



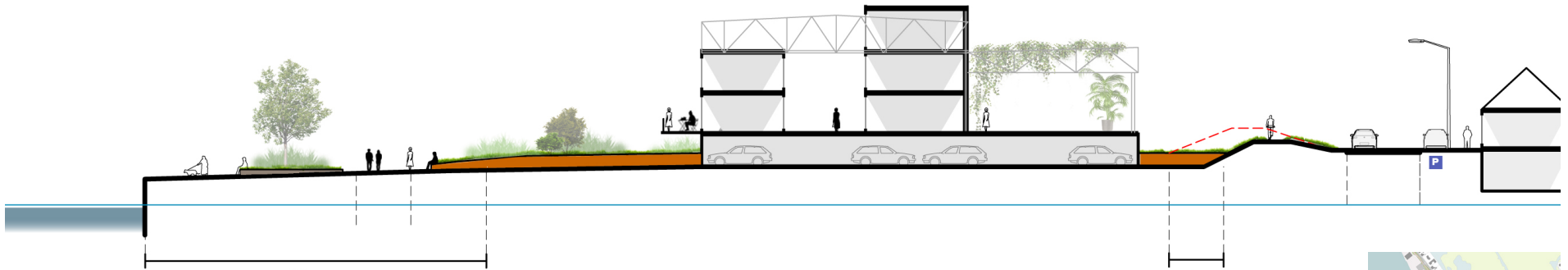


Zicht op de dijk richting Merconhal , nieuwe woonhal met verticale geleding als referentie naar oude loods





Doorsnede lange hal aan de dijk - bestaande situatie

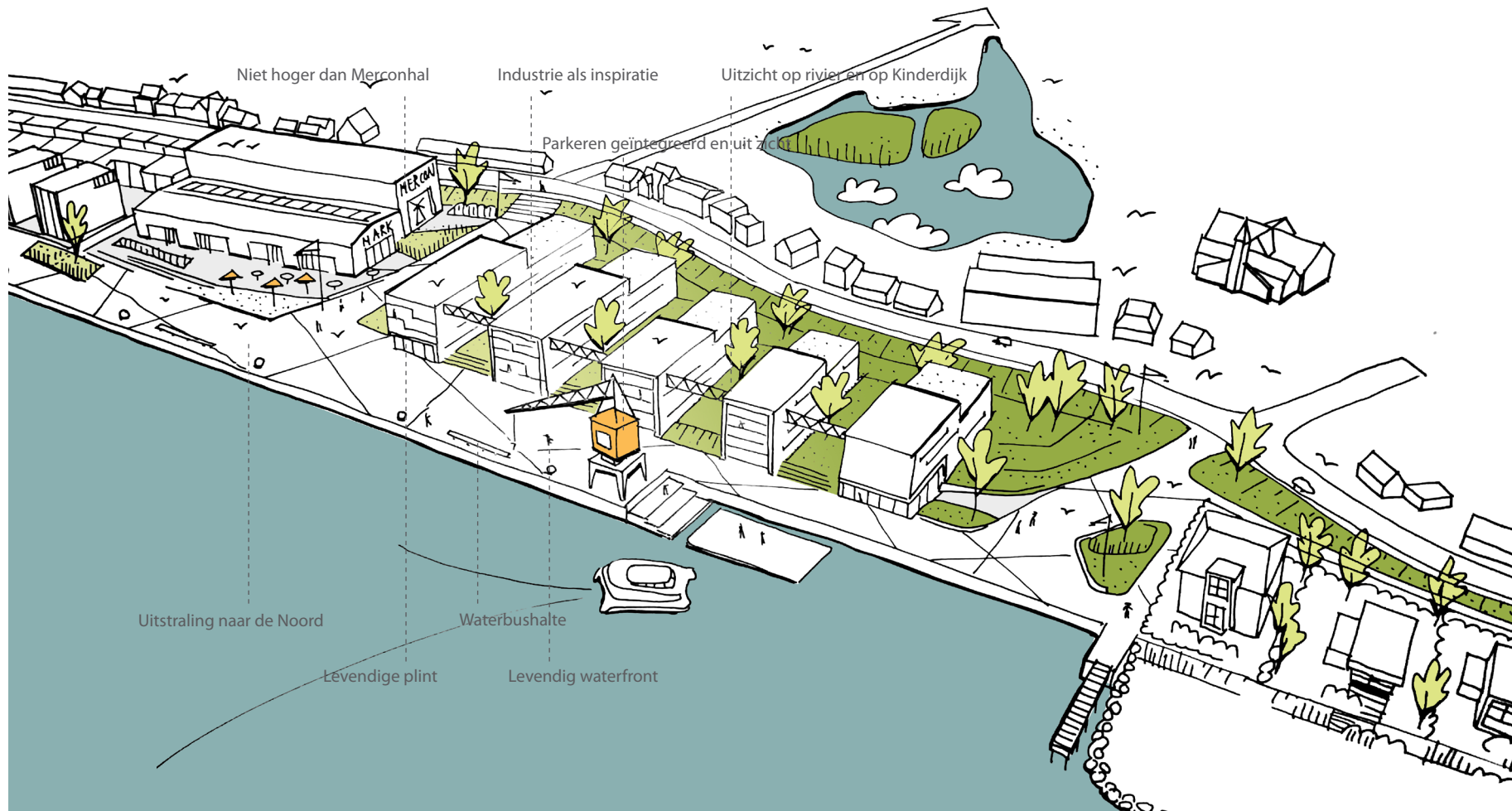


25m
vrijwaringszone

4m
reservering t.b.v. dijkversterking

Doorsnede woningen aan de dijk ter plekke van de lange loods - toekomstige situatie met patio- en dijkwoningen





DIJKTERRASSEN AAN DE ONTVANGST KADE

WONEN MET ZICHT OP DE NOORD EN OP KINDERDIJK

In het middengebied is een cluster van vijf terras-appartementen gesitueerd. Deze objecten hebben een tweezijdige uitstraling: naar de rivier / kade en naar de dijk. Aan de kade zijn de blokken vijf lagen hoog en aan de dijk drie lagen hoog.

De vijf objecten zijn verbonden met een parkeervoorziening die ruimte biedt voor parkeren voor zowel bewoners als bezoekers.

Het dak van de garage wordt als tweede maaiveld groen ingericht en is tevens de toegang naar de woningen. De inrit / ontsluiting van de parkeergarage is bereikbaar via de hoofdontsluiting (in het verlengde van het Zwarte Paard).

Zoals bij de hallen vormt hier ook de industriële uitstraling met toepassing van baksteen, staal en glas het uitgangspunt. De koppen van de woningen aan de rivier en aan de dijk vormen de gezichten naar de omgeving en worden met veel aandacht vormgegeven. Het is denkbaar om de dijkterrassen onderling te verbinden met bestaande vakwerkliggers die volop aanwezig zijn.

De meeste woningen zijn tweezijdig georiënteerd met aandacht voor oriëntatie, bezonning en privacy van de buitenruimte.

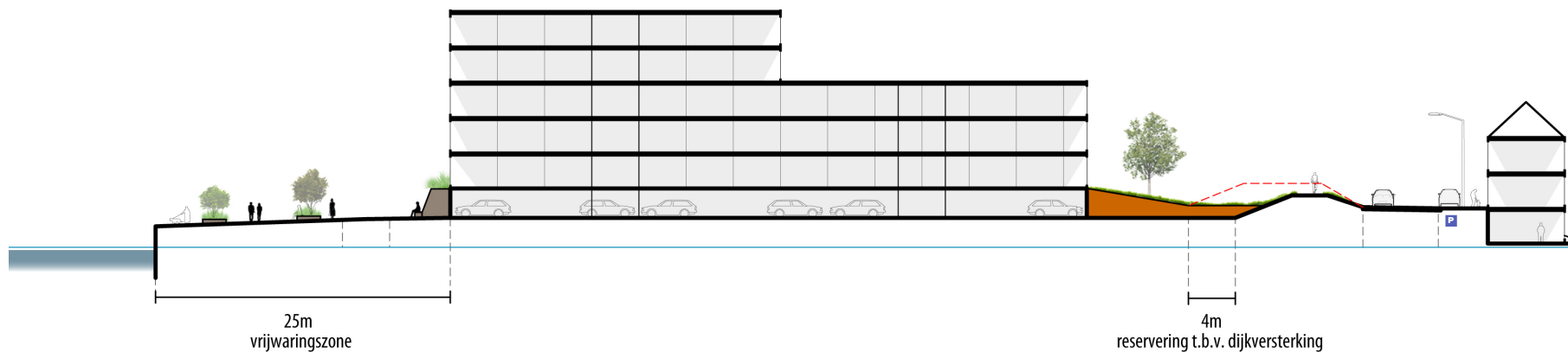
Eén van de dakterrassen is bestemd voor zorgwoningen. Deze woningen zullen in architectuur opgaan met de overige woningen, zodat ze in samenhang een geheel vormen. De zorgwoningen kunnen op het dak een semi-privé buitenruimte krijgen waarmee de bewoners een veilige plek kunnen krijgen.

Met de inrichting van de buitenruimte zal aansluiting worden gezocht op de kade enerzijds en de dijk anderzijds. Het vergroenen van het gebied wordt op het dak van de garage verder uitgewerkt. De kade is een versteende ruimte met groene elementen met nadruk op verblijf, recreatie en ontmoeting. Naast voetgangers zijn ook fietsers welkom. Het gemotoriseerde verkeer is alleen bij calamiteiten toegestaan (hulpdiensten). In afstemming met Rijkswaterstaat, Provincie, Gemeente en de exploitant van de waterbus zal de halte voor de waterbus nader worden bepaald en worden uitgewerkt.

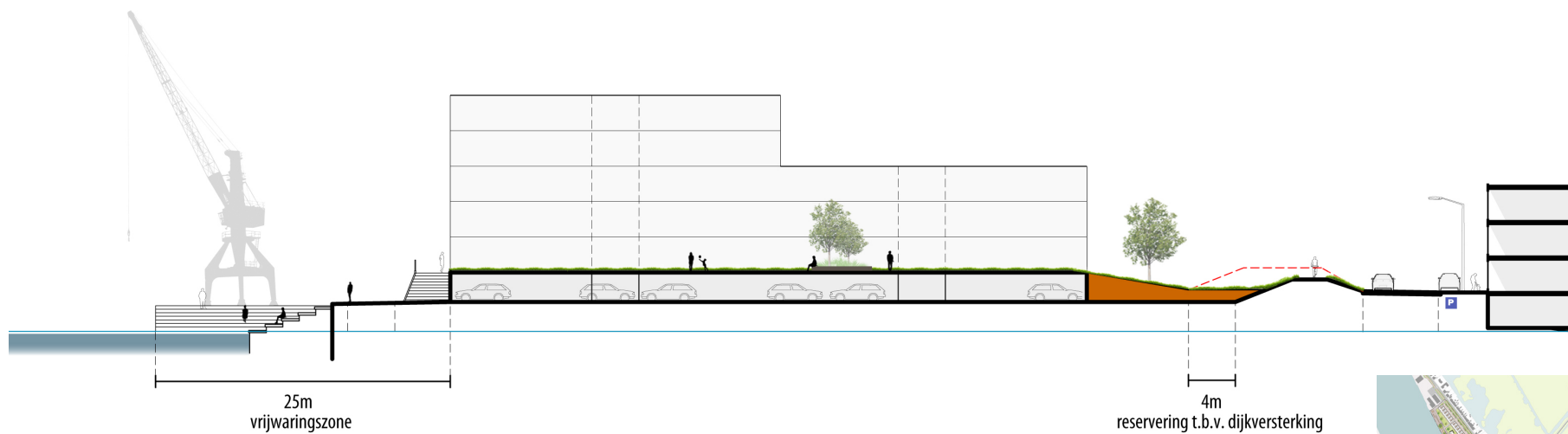


Zicht op De Noord in verlengde van de Zwarte Paard, onthaalplein en ontsluiting woningen



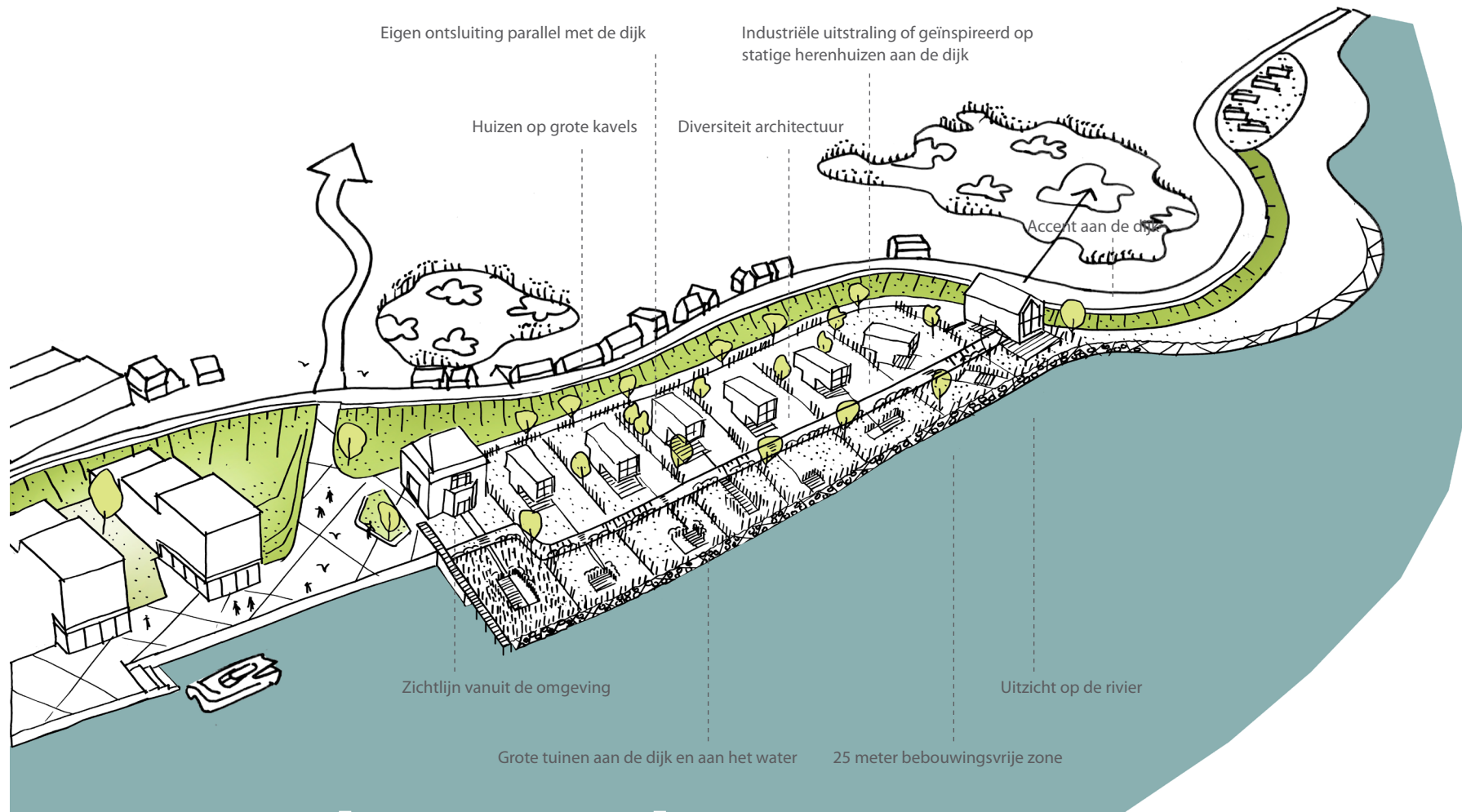


Doorsnede terrasobject en de kade - toekomstige situatie



Doorsnede tussen terrasobjecten (daktuin en garage) - toekomstige situatie





RIVIERTUINEN MET DIJKVILLA'S

EXCLUSIEF GROEN WONEN AAN DE NOORD

De zuidkant van het plangebied onderscheidt zich van het noordelijke deel. In de grote tuinen aan de rivier zijn exclusieve villa's onder aan de dijk gepland. Hiermee krijgt het geheel een groene uitstraling en openheid naar de rivier toe.

De dijk als parelsnoer (lint met grote diversiteit aan bebouwing en groen) krijgt er een nieuwe typologie bij: de buitendijkse villa aan de rivier. Inspiratie vormen de bestaande statige huizen aan Cortgene en Oost Kinderdijk, de grinden langs de rivier en het buitendijks wonen in de omgeving.

De vrijstaande woningtypologie zorgt voor een dorpse schaal en korrel en daarmee voor een natuurlijke aansluiting aan het dorp. Tevens zijn de twee eindkavels bijzonder uitgewerkt als hoekstenen en/of bakens: het Dijkhuis in de bocht van de dijk en Residentie appartementen aan de ontvangst plein (verlengde Zwarte Paard).

Zij vormen de overgang en markering van het gebied. Daartussen staan vijf villa's met de voorkanten aan de dijk en een panoramatuin aan de rivier.

In totaal zijn zeven villa's en één kleinschalig luxe appartementen gebouw (residentie) gepland.

De aan de kavels riviervuurtuinen zijn circa 1700 m² groot en hebben twee gezichten:

- een hooggelegen dijk tuin met traditionele inrichting' en
- een laag gelegen tuin aan de rivier met natuurlijke inrichting tot aan de glooiing.

De kavels zijn overwegend 25 meter breed en tot 70 meter diep. Groene en natuurlijke erfafscheidingen zoals hagen, struiken, riet zorgen voor privacy. Daarnaast kunnen stalen hekken, poorten en pergola's worden toegevoegd.

Het Dijkhuis in de bocht van de dijk heeft zowel zicht op het Rijzenwiel als op de rivier. Naast de Merconhal vormt het Dijkhuis een belangrijk bakken voor de omgeving.

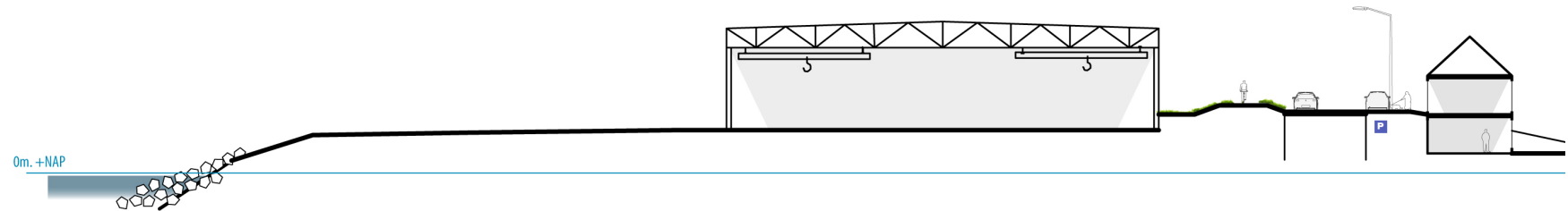
Het appartementen gebouw (Residentie) aan het plein is een grote appartementenvilla waar alle woningen van het uitzicht genieten. Hier zijn 8 grote luxe appartementen/penthouses voorzien.

De villa's worden ontsloten via eigen weg langs de dijk. Parkeren, zowel voor bewoners als hun bezoekers, is voorzien op eigen terrein.

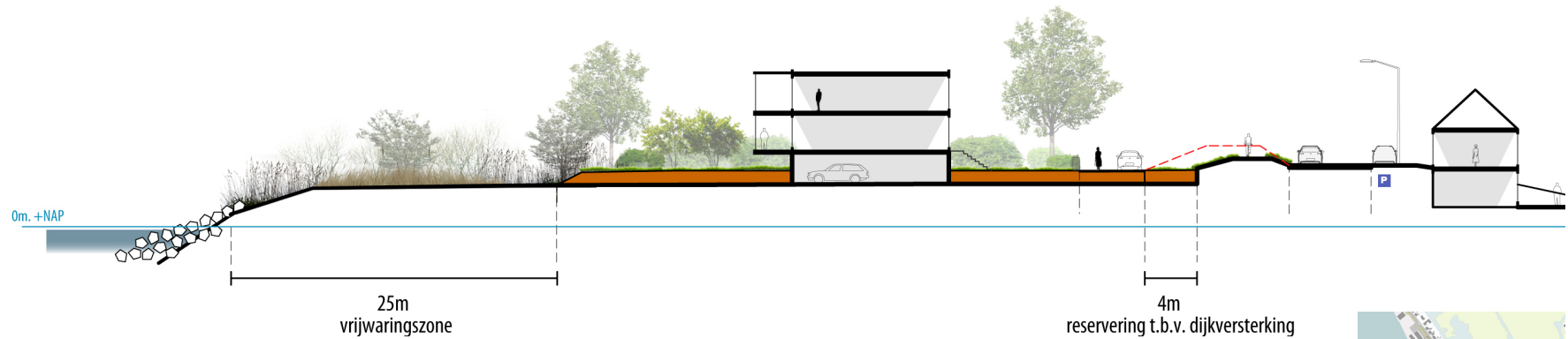
Voor de villa's zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld zodanig dat het geheel aansluit (stedenbouwkundig en qua architectuur) op het gehele plangebied. Vaststelling hiervan vindt plaats in overleg met de Gemeente.



dijklint

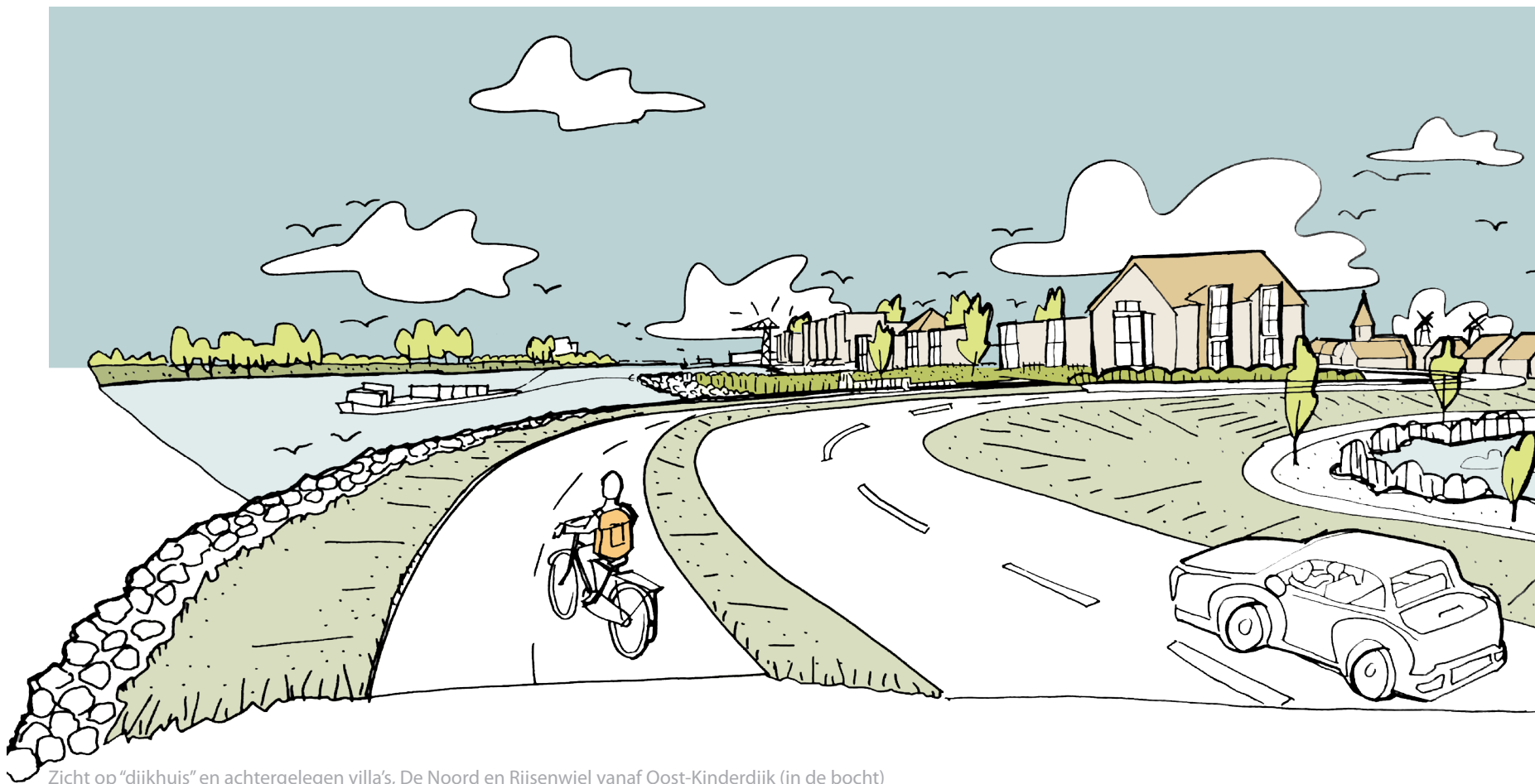


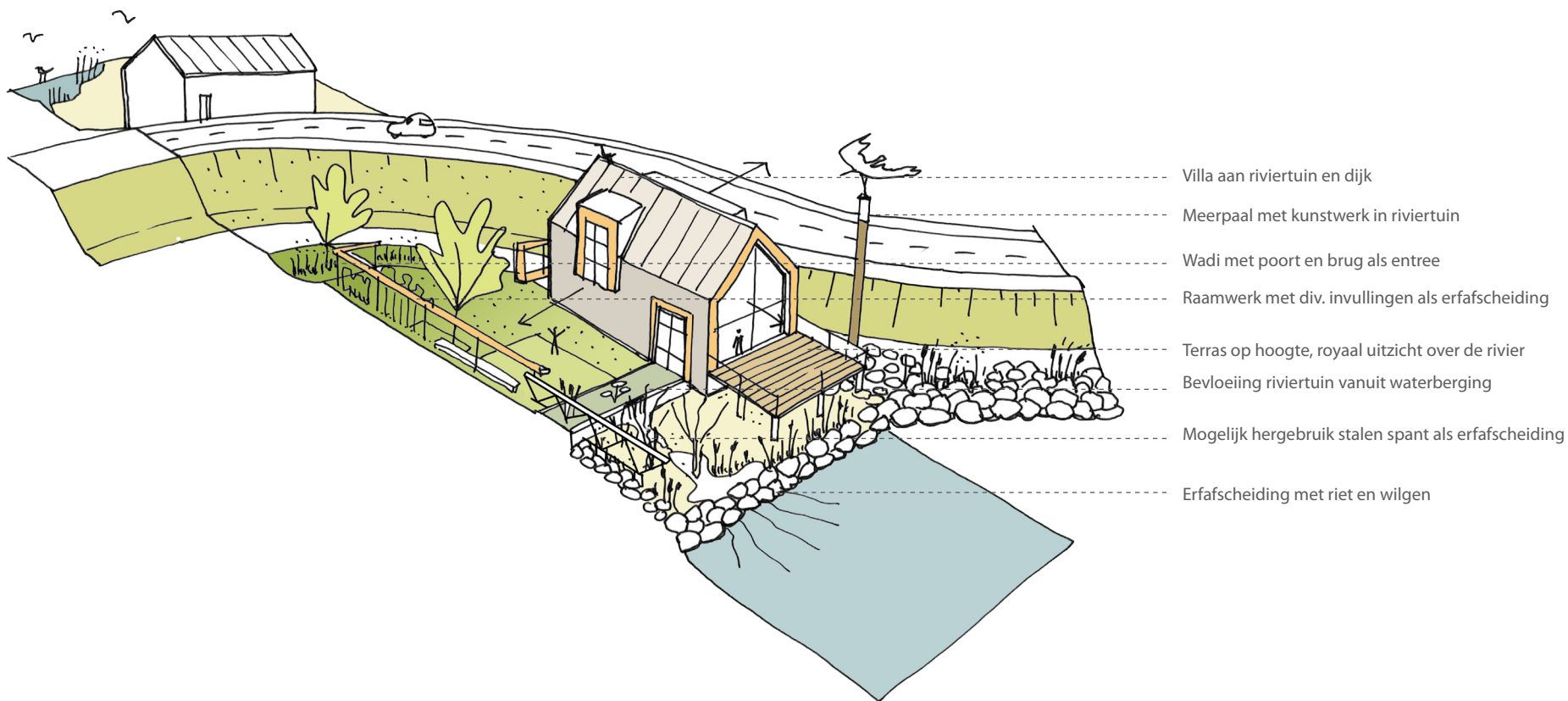
Doorsnede lange hal aan de dijk - bestaande situatie



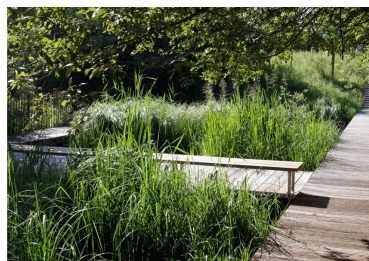
Doorsnede dijkvilla - toekomstige situatie met riviertuin en vrijstaande villa

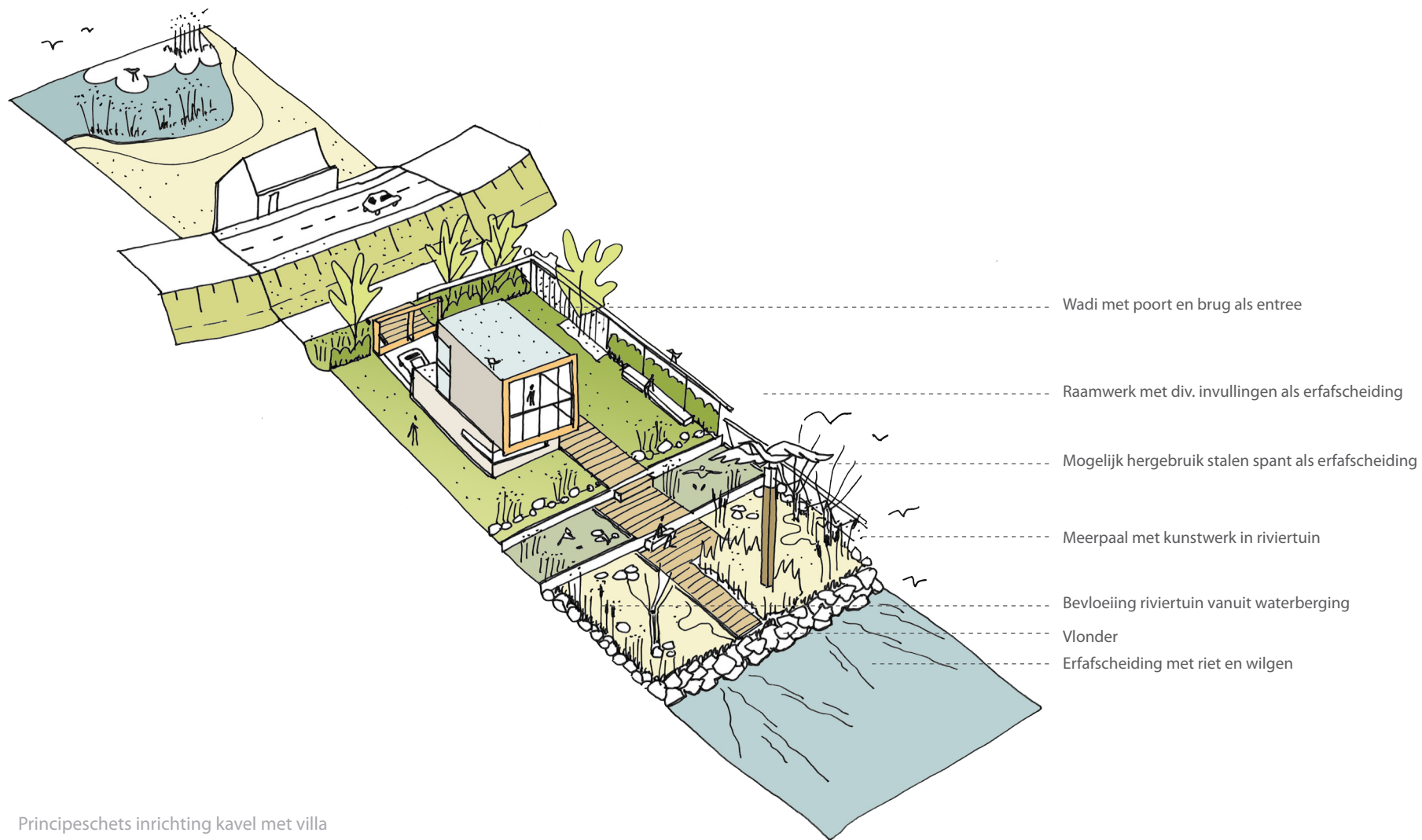






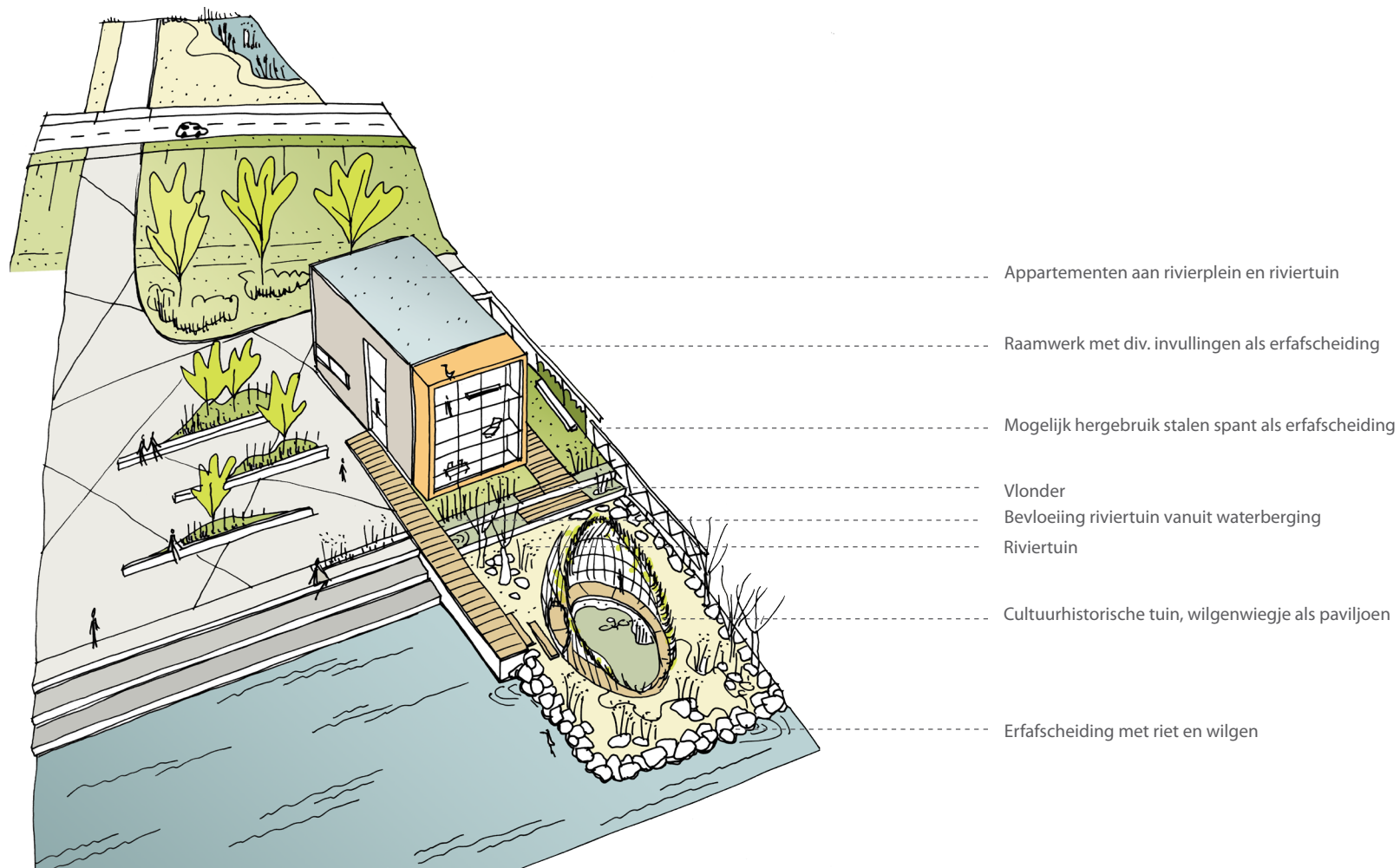
Principeschets inrichting kavel villa "dijkhuis"



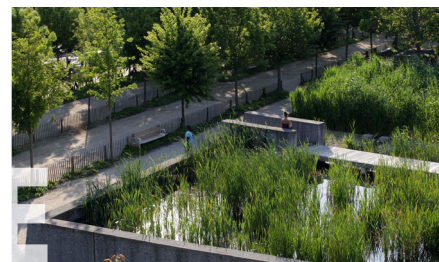


Principeschets inrichting kavel met villa





Principeschets inrichting kavel "Residentie appartementen"





DUURZAAMHEID

WATER, ECOLOGIE, ENERGIE, MATERIAAL, CULTUURHISTORIE

Duurzaamheid uit zich op vele manieren in het plan voor Mercon Kloos. Een belangrijk aspect is de “transformatie” van het gebied met zorgvuldige aandacht voor industrieel verleden. Dat betekent dat de bestaande objecten op een duurzame manier ontmanteld zullen worden met recycling van aanwezige materialen.

Bij nieuwe gebouwen en elementen wordt nagedacht over de flexibiliteit en afbreekbaarheid, zodat we de volgende generatie niet met ons afval opzadelen. De ‘cradle to cradle’-denkwijze kan hierbij een inspiratiebron zijn.

Een ander belangrijk aspect is de relatie met de cultuurhistorie, zowel met de dijkbebouwing als met Kinderdijk. Aandacht voor bestaande structuren, zichtlijnen, hoogtes en afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden.

Het gebied wordt ontwikkeld tot een gecombineerd gebied voor jong en oud, voor gezinnen en zorgbehoevenden, waar naast wonen ook andere functies een plek krijgen zoals een boutique hotel, museum, horeca, museumshop, e.d. En wel zodanig dat dit aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

Met het wonen in de bestaande industriële (vernieuwde) hallen, en in het groen aan de rivier en de dijk, met de auto als te gast en het parkeren uit straatbeeld waarmee veel ruimte voor verblijf en groen ontstaat is de basis voor een duurzame buurt gelegd.

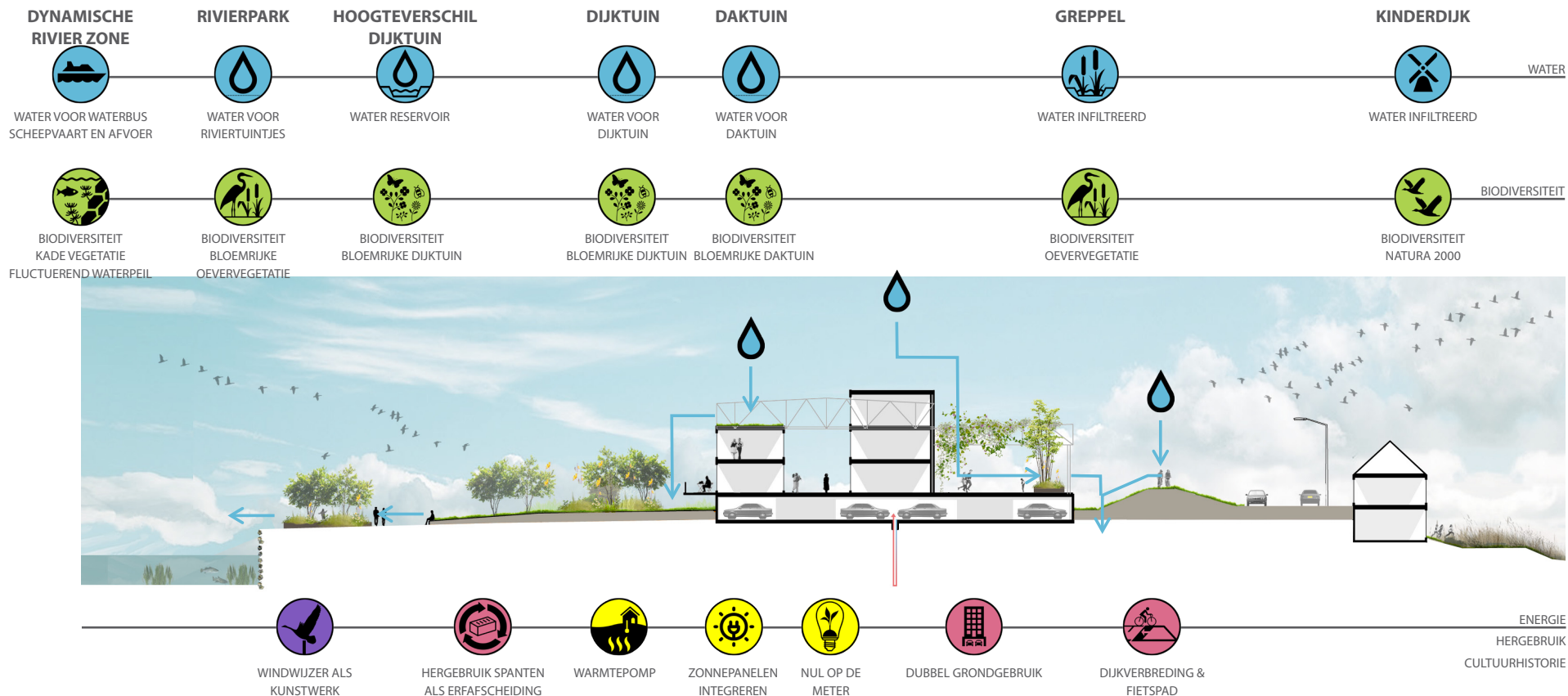
Enkele duurzame ingrepen puntsgewijs, zijn:

- gesloten grondbalans
- recycling aanwezige verhardingsmaterialen (zoals beton, asfalt, steltenplaten, staal, e.d.)
- ontmantelen (recyclen) bestaande loodsen
- hergebruik vakwerkliggers, portalen, e.d.
- duurzaam gebruik materialen voor nieuwe woningen (staal, isolatie), minder materiaalgebruik
- NOM (nul op de meter), inclusief koude warmtebron, warmtepomp, PV zonnepanelen, geen gas
- mos-sedumdaken
- groene inrichting buitenruimte: zoals openverharding, groene kade
- ruimte voor natuur en ecologie: natuurtuinen bij riviervilla's met inheemse beplanting en natuurlijke inrichting

- verbeteren van mobiliteit: versterken fietsverkeer en creëren van veiligheid door weghalen van de de loods aan de dijk, halte voor waterbus, parkeren uit zicht (ontmoe digd ongewenst parkeren toeristen)
- duurzame inrichtingselementen: LED verlichting, energiegevel hotel en museum, materialen, vormgeving en hergebruik van materialen
- duurzame stedenbouwkundige structuur: transformatie bestaand industrieel erfgoed, zorgvuldige afstemming met omgeving en afstand bebouwing, behouden van zichtlijnen, bestaande ontsluitingspunten als vertrekpunt, zorgvuldige afstemming met Wereld Erfgoed Kinderdijk, waterfront toegankelijk maken, ruimte voor groen en water
- beheer minimaliseren door duurzame inrichting, verlichting (LED) en beplantingskeuze.

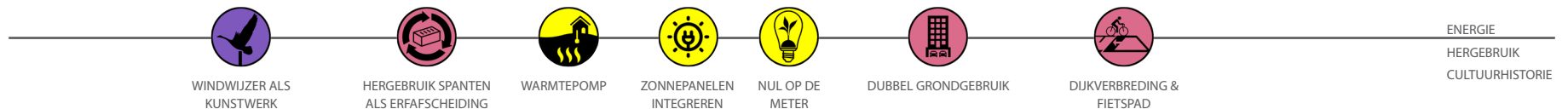
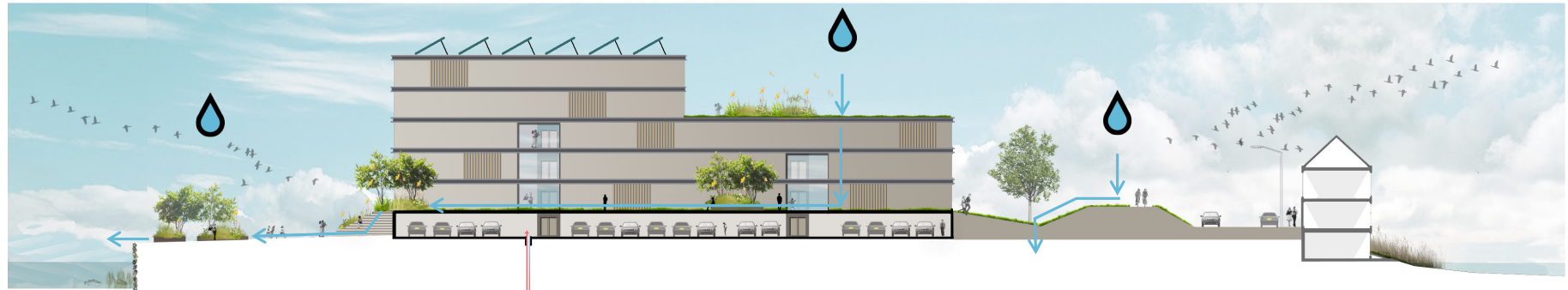
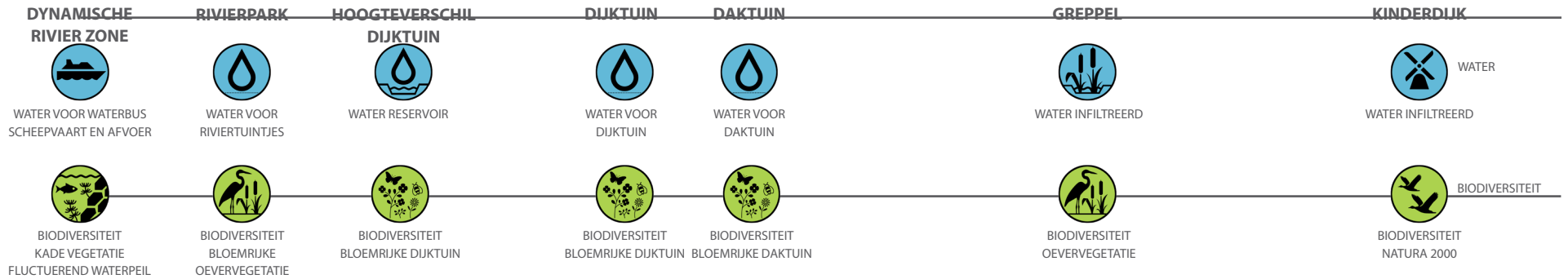
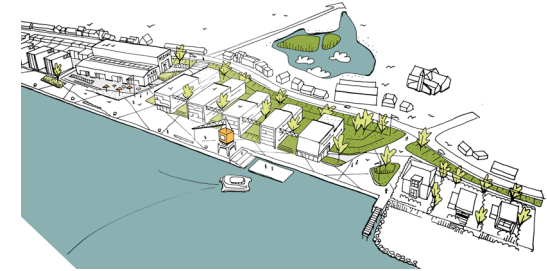
“MERCON HALLEN”

DUURZAME HERONTWIKKELING HALLEN EN RIVIERFRONT



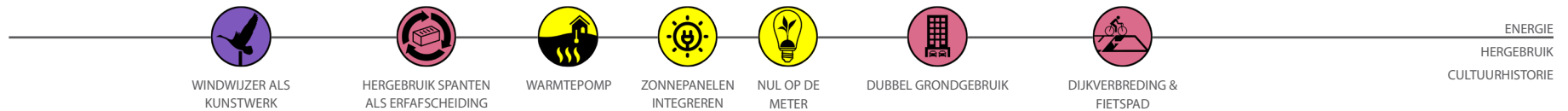
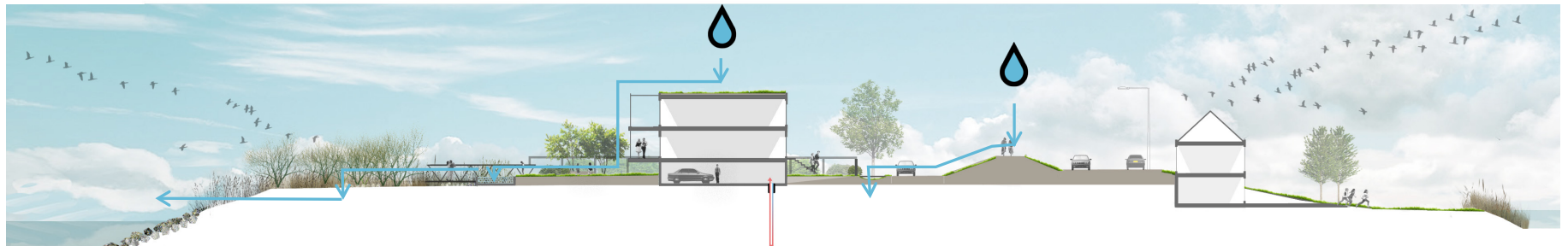
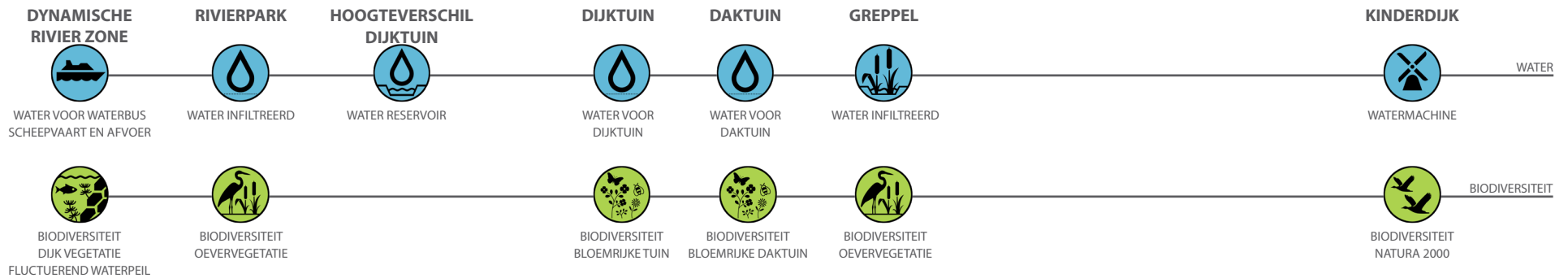
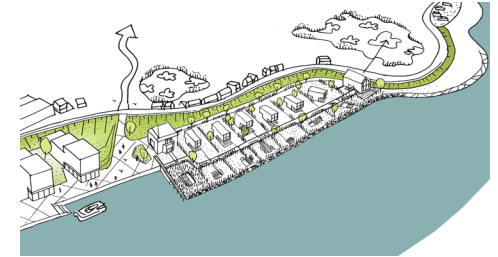
DIJKTERRASSEN

DUURZAME ONTWIKKELING DIJKTERRASSEN, DIJK EN KADE



RIVIERTUINEN

DUURZAME ONTWIKKELING RIVIERTUINEN MET VILLA'S





Stedenbouwkundig plan Mercon Kloos

